Über Rechte des Grundstückseigentümers beim Erbbaurecht.

Ein Beitrag zur Lehre vom neurechtlichen Erbbaurecht.
(Verord. über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919.)

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Fritz Kerckow,

Referendar a. D., Jüterbog, Mark Brandenburg.

Breslau 1921.

Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.
Berichterstatter: Professor Dr. Schott.

Die Fortbildung des Erbbaurechtes in der Verordnung vom 15. Januar 1919 regt zu einer Prüfung der Frage an, welche Rechte dem Eigentümer eines mit einem Erbbaurechte belasteten Grundstückes zustehen.

Nach Betrachtung der Voraussetzungen, nämlich des Gegenstandes des Erbbaurechtes, des Rechtes zur Begründung eines solchen Rechtes und der Personen, welchen der Grundeigentümer ein Erbbaurecht bestellen kann, werden zunächst die bei der Begründung eines Erbbaurechtes sich ergebenden Rechte des Grundeigentümers behandelt. Hier muß zwischen den Rechten aus dem Grundgeschäft und solchen aus dem dinglichen Bestellungsakt unterschieden werden. Je nach der Art des zugrunde gelegten Vertrages wird der Grundstückseigentümer die Rechte eines Verkäufers oder Schenkers haben oder aus einem Tauschvertrage berechtigt sein.

Die aus dem dinglichen Bestellungsakt sich ergebenden Rechte müssen in Rechte aus dem materiellen und in Rechte aus dem formellen Recht geschieden werden. Nur der Grundeigentümer ist „Berechtigter" im Sinne des § 873 B.G.B., die Einigung erzeugt keinen klagbaren Anspruch auf Erfüllung und beseitigt nicht die Verfügungsberechtigung des Grundeigentümers.

Die Nichtigkeit des Grundgeschäftes gibt dem Grundeigentümer in der Regel nur einen Anspruch aus der ungerechtfertigten Bereicherung gegen den Erbbaurechtsnehmer.

Nur der Grundeigentümer hat das Recht zur Erteilung einer Eintragungsbewilligung.

Nach der Begründung des Erbbaurechtes ergeben sich für den Grundeigentümer Rechte am Grund und Boden, am Bauwerk und aus seiner Rechtsstellung gegenüber dem Erbbauberechtigten.

Der Grundeigentümer bleibt Alleineigentümer des Grund und Bodens. Die Ansprüche aus den §§ 985, 1004 B.G.B. stehen neben dem Erbbauberechtigten auch dem Grundeigentümer zu. Der Grundeigentümer ist mittelbarer Besitzer des dem Erbbauberechtigten überlassenen Grund und Bodens und hat infolgedessen die Besitzschutzmittel, soweit sie dem mittelbaren Besitzer zustehen.

Die Rechte des Grundeigentümers am Bauwerk beruhen auf gesetzlichen Vorschriften, welche nicht zum Inhalt des Erbbaurechtes gehören, auf dem „gesetzlichen“ und „vertragsmäßigen“ Inhalt des Erbbaurechts und auf sonstigen Vereinbarungen. Dadurch, daß der Erbbauberechtigte während der Dauer seines Rechtes Eigentümer des Bauwerkes wird, tritt keine Beschränkung des Grundeigentümers in der Verfügungsfreiheit über das Grundstück ein.

Die Rechte des Grundeigentümers aus seiner Rechtsstellung gegenüber dem Erbbauberechtigten ergeben sich aus dem „gesetzlichen“, aus dem „vertragsmäßigen“ Inhalt, aus sonstigen gesetzlichen Vorschriften und aus sonstigen Vereinbarungen. Der Grundeigentümer kann das Erbbaurecht durch aufschiebende Bedingungen und Befristungen, sowie durch auflösende Befristungen beschränken. Auf Grund von Vereinbarungen mit dem Erbbauberechtigten kann der Grundeigentümer Rechte hinsichtlich einer Vertragsstrafe, eines Erbbauzinses, hinsichtlich seiner Zustimmung zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechtes, hinsichtlich eines dem Erbbauberechtigten einzuräumenden Vorrechtes auf Erneuerung und hinsichtlich des Heimfalles des Erbbaurechtes begründen. Das Recht der Teilung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks hat, sofern nichts anderes vereinbart ist, nur der Grundeigentümer. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung des Erbbaurechtes bedarf der Zustimmung des Grundeigentümers.